

Leyes de **Arrendadores e inquilinos** de Missouri



Derechos y
responsabilidades
de arrendadores
e inquilinos



Guía al consumidor

PROCURADOR GENERAL
JEREMIAH W. (JAY) NIXON



Las disputas entre arrendadores e inquilinos están entre las quejas más frecuentes ante la oficina del Procurador General cada año. Muchas de estas disputas podrían ser evitadas si los arrendadores e inquilinos entendieran mejor las leyes de Missouri y estuvieran más informados sobre sus derechos y responsabilidades.

Para ayudar a la gente de Missouri a estar mejor informada, me alegra proveer esta guía básica sobre la ley de arrendadores e inquilinos y el proceso de arrendamiento.



Jeremiah W. (Jay) Nixon
Procurador General



Estatutos estatales

Capítulos 441, 534, y 535

en los "Missouri Revised Statutes" se refieren a cuestiones sobre arrendadores e inquilinos.

La oficina del Procurador General es patrón de la oportunidad igual

Revisado en agosto 2005

Índice de materias

Obligaciones generales	4
<hr/>	
Estipulaciones de 1997	5
<hr/>	
Convenio de alquiler	7
Acuerdo escrito	
Acuerdo de palabra	
<hr/>	
Vencimiento del convenio de alquiler	11
<hr/>	
Subarrendamiento	12
<hr/>	
Depósito de seguridad	13
<hr/>	
Reparaciones	15
<hr/>	
Desalojo	17
<hr/>	
Discriminación	18
<hr/>	
Otros folletos disponibles en la oficina del Procurador General o en la internet	19
<hr/>	



Obligaciones generales

Disputas entre arrendadores e inquilinos ocurren comúnmente en el proceso de arrendamiento. Algunas de estas disputas podrían ser evitadas si los arrendadores e inquilinos conocieran sus derechos y responsabilidades.

Los inquilinos deben:

- Pagar el alquiler a tiempo.
- Tomar los cuidados necesarios y no causar daño a la propiedad.
- Deshacerse de la basura en forma apropiada.
- No albergar a ocupantes adicionales ni subarrendar sin permiso escrito del arrendador.

Los arrendadores deben:

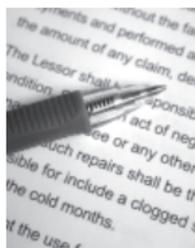
- Hacer la propiedad habitable antes de que los inquilinos se muden a vivir en ella.
- Hacer y pagar por reparaciones necesarias a causa del uso y desgaste ordinario.
- No desconectar los servicios de agua, electricidad o gas del inquilino.
- Proveerle a los inquilinos aviso escrito cuando la propiedad del inmueble pase a un propietario nuevo.
- No discriminar ilegalmente.



Estipulaciones de 1997

Leyes que se adoptaron en 1997 ofrecen mayor protección para inquilinos que estén alquilando de arrendadores indiferentes, así como más opciones para arrendadores que quieran deshacerse de vendedores de drogas o inquilinos destructivos. He aquí algunas de estas estipulaciones:

- Autoriza a los juzgados del condado a ordenar el desalojamiento rápido de inquilinos involucrados en actividad criminal relacionada con drogas o violencia aún cuando éstos no hayan sido arrestados. Aviso previo por escrito no es requerido para sacar a un inquilino bajo estas circunstancias.
- Le permite a los arrendadores sacar objetos personales abandonados una vez que hayan cumplido con los requisitos de aviso.
- Hace a un arrendador culpable de entrada forzada por interrumpir los servicios, a menos que lo haga por razones de salud o seguridad.



Póngalo por escrito

La mejor manera de evitar problemas subsecuentes es tratarlos en el convenio de alquiler. Escriba quién tiene que cortar el césped, arreglar una tubería tapada o pagar las cuentas por los servicios.

Conozca la ley de arrendadores e inquilinos



- Le permite a un inquilino, bajo algunas circunstancias y después de dar al arrendador 14 días de aviso, deducir la mitad del alquiler mensual o hasta \$300 (lo que sea mayor) por reparaciones de infracción al código civil cuando un arrendador descuida la propiedad. Esto puede hacerse una vez al año.
- Le permite al arrendador doblar el precio del alquiler cuando el inquilino le permite a otra persona tomarse la propiedad sin permiso del arrendador.
- Limita la ocupación a dos personas por dormitorio con la excepción de niños nacidos durante el periodo de vigencia del convenio de alquiler.

El convenio de alquiler

Los inquilinos están ligados por un acuerdo ya sea escrito o de palabra.

Acuerdo escrito

Los acuerdos por escrito son más comunes y protegen mejor al inquilino y al arrendador. Cuando un convenio de alquiler es firmado por ambas partes, se convierte en un contrato legal. Si cualquiera de las partes no cumple con las estipulaciones del convenio de alquiler, la persona que falla puede ser demandada, lo cual puede ser costoso.

A un inquilino no se le excusa de cumplir con el convenio de alquiler simplemente porque no lo entienda o no sepa leer.

Cuando consideren un convenio de alquiler escrito, los inquilinos deben:

- **Leer el contrato entero** y hacer preguntas u obtener una opinión legal sobre cualquier estipulación que no esté clara.



Lotes de casas movibles

Para convenios de alquiler de menos de un año en lotes de casas movibles, los arrendadores deben dar 60 días de aviso antes de cancelar el contrato.



- **Pedir cambios.** Si a los inquilinos no les parecen algunas de las estipulaciones en el convenio de alquiler, ellos tienen el derecho a pedir al arrendador que altere el convenio por escrito. Sin embargo, si el arrendador se niega, lo cual tiene derecho a hacer, el inquilino debe decidir si firma el convenio de alquiler. Si se hacen cambios, tanto el inquilino como el arrendador deben escribir sus iniciales junto a donde se estipulan los cambios.
- **No se confíe de declaraciones verbales.** Para su protección, todas las promesas y los acuerdos deben ser hechos por escrito.

Estipulaciones básicas del convenio de alquiler

Por mínimo, el convenio de alquiler debe incluir:

- El nombre, dirección y número de teléfono del arrendador.
- La dirección de la propiedad que alquila.
- La cantidad del costo del alquiler.
- La fecha de pago y el periodo de espera (si lo hay.)
- La cantidad del depósito de seguridad y las condiciones de su reembolso.
- Duración del convenio de alquiler.

Otras preguntas

Antes de alquilar, los inquilinos pueden

recibir respuesta a otras preguntas o tratarlas en el convenio de alquiler:

- ¿Quién va a pagar por la electricidad, el gas y el agua?
- ¿Qué tipo de reparaciones y limpieza va a hacer el arrendador?
- ¿Cuáles son las reglas sobre tener animales domésticos?
- ¿Se cobrará extra por pagos tardíos?
- ¿Quién se encarga del cuidado del terreno y de remover la nieve?

Acuerdo de palabra

Un convenio de palabra conlleva obligaciones para el inquilino y el arrendador solamente por un mes. Un arrendador puede desalojar al inquilino o aumentar el alquiler con un mes de aviso. Asimismo, un inquilino puede dar aviso de que va a desocupar con un mes de anticipación.

(Un mes de aviso significa un mes de calendario entero. Por ejemplo: Si el día de pago del alquiler es el tres del mes, su periodo de alquiler corre del tres de un mes al tres del mes siguiente.)

El inquilino o el arrendador deben dar aviso **por escrito** para cancelar el convenio.



Convenio firmado

Un convenio de alquiler por un año o más debe hacerse por escrito y ser firmado por el inquilino y el arrendador.

El aviso de palabra por cualquiera de las dos partes no es válido.

El arrendador puede cancelar el convenio de alquiler

Un arrendador puede cancelar el convenio de alquiler:

- Cuando un inquilino no paga el alquiler.
- A la fecha de vencimiento del convenio de alquiler escrito.
- Cuando un inquilino causa daños a la propiedad.
- Cuando un inquilino infringe en las condiciones del convenio de alquiler escrito.
- Cuando un inquilino está involucrado en actividad criminal.



Vencimiento del convenio de alquiler

Los convenios de alquiler especifican la fecha en la cual el inquilino debe desocupar. No es requerido ni que el arrendador ni que el inquilino den aviso.

Algunos convenios de alquiler contienen una cláusula automática de renovación. Éstos son automáticamente renovados a menos que el inquilino dé aviso al arrendador de que va a desocupar cuando se venza el convenio de alquiler.

Cualquier acuerdo entre un inquilino y un arrendador que permita al inquilino quedarse después de que el convenio de alquiler se venza, debe ser por escrito. De otra manera, si hay desacuerdo, al inquilino puede cobrársele el doble del alquiler.

ESTIPULACIONES PARA MILITARES

Miembros activos de las fuerzas armadas pueden cancelar su convenio de alquiler con 15 días de aviso previo si ellos:

- Reciben un cambio permanente de estación.
- Reciben órdenes temporarias de deberes a por lo menos 25 millas de distancia por 90 días o más.
- Son dados de baja o relevados de deber activo.
- Reciben órdenes de vivir en alojamientos suministrados por el gobierno.

Bajo estas circunstancias, un inquilino tiene derecho a un reembolso completo de su depósito de seguridad si ha cumplido con las otras estipulaciones del convenio de alquiler.

Subarrendamiento

Si un inquilino desea desocupar el inmueble antes del vencimiento del convenio de alquiler, él puede optar por subarrendar. Esto significa alquilar su alquiler a otra persona que se muda a la propiedad y paga la renta.

Sin embargo con el subarriendo, usted es todavía el responsable por el convenio de alquiler original. Usted también puede ser responsable por cualquier problema creado por el nuevo inquilino.

Antes de subarrendar a otro individuo, el inquilino debe recibir permiso del arrendador. La ley de Missouri permite que un arrendador cobre el doble del alquiler si un inquilino subarrienda sin su permiso.

Si un inquilino necesita desocupar antes de que se venza el convenio de alquiler, el convenio puede ser cancelado si el arrendador está de acuerdo. El inquilino y el arrendador deben firmar una declaración de que el convenio de alquiler ha sido cancelado por acuerdo mutuo.

Recuerde, usted necesita un acuerdo por escrito para subarrendar o cancelar su convenio de alquiler.



Depósito de seguridad

Bajo la ley de Missouri, un arrendador puede pedir por máximo dos meses de alquiler como depósito de seguridad.

Al final del convenio de alquiler, el arrendador tiene 30 días para devolver el depósito de seguridad con una lista detallada de todos los daños por los que cualquier porción del depósito haya sido retenida.

Durante ese periodo de 30 días, el arrendador debe notificar al inquilino sobre la fecha y la hora en que el arrendador planea inspeccionar la morada.

El inquilino tiene el derecho a estar presente durante la inspección de desocupación, la cual debe llevarse a cabo a una hora razonable.

Para evitar problemas a última hora, los inquilinos deben preguntar al arrendador en qué condición espera que se deje el inmueble. Luego permitirse bastante tiempo disponible para la limpieza.



Un inquilino no debe usar el depósito de seguridad para pagar el último mes de alquiler.



El arrendador puede quedarse con todo o parte del depósito para pagar por daños (no por desgaste y deterioro normal), alquiler no pagado, o alquiler perdido a causa de que un inquilino haya desocupado sin aviso adecuado.

Un inquilino **no debe** usar el depósito de seguridad para pagar el último mes de alquiler.

Recuerde dar su nueva dirección por escrito a su arrendador. Sino, pueda que él no logre enviarle su depósito.

Si el arrendador ha retenido parte o todo el depósito injustamente, el inquilino puede demandarlo para recuperar el doble de la cantidad injustamente retenida.

Reparaciones

Una manera de evitar problemas con reparaciones es tener un acuerdo por escrito, preferiblemente en el convenio de alquiler. El acuerdo debe decir cuáles reparaciones son la responsabilidad del arrendador y cuáles las del inquilino.

El arrendador debe ser responsable por reparaciones causadas por el desgaste y deterioro causado por fuerzas naturales. Los inquilinos deben pagar por daños que resulten a causa de su propio descuido o el de un huésped.

Si se necesitan reparaciones, pida al arrendador que las haga en un período de tiempo razonable. Si las reparaciones no se hacen, haga una petición por escrito de las reparaciones necesarias y quédese con una copia de la carta.

Si aún así las reparaciones no son hechas, el inquilino puede buscar ayuda legal. Si la morada se hace insegura debido a los problemas por reparar, el inquilino debe llamar a las autoridades legales de salud y vivienda.



Un inquilino puede infringir en el convenio de alquiler y someterse a desalojamiento si se niega a pagar el alquiler hasta que se hagan las reparaciones.



Si un inquilino se niega a pagar hasta que las reparaciones sean hechas, el arrendatario puede estar infringiendo en el convenio de alquiler y puede ser sujeto a desalojamiento.

Bajo **muy limitadas** circunstancias, el inquilino puede hacer reparaciones y deducirlas del costo del alquiler si el inquilino:

- Ha vivido en la propiedad por lo menos seis meses.
- Ha pagado todo el alquiler debido.
- No está infringiendo en el convenio de alquiler.
- Ha notificado al arrendador del problema y le ha dado por lo menos 14 días para que el arrendador responda.
- Ha, a petición del arrendador, recibido verificación de la ciudad de que el problema infringe el código civil.

Si el arrendador aún así no arregla la infracción contra el código civil en un periodo de 14 días después de recibir la notificación de la ciudad, entonces el inquilino puede llevar a cabo las reparaciones.

El costo de las reparaciones debe ser verificado con recibos. **En la mayoría de los casos, el costo de la reparación debe ser menos de \$300 o la mitad de un mes de alquiler (lo que sea mayor), y puede realizarse una vez al año.**

Desalojo

Un arrendador no puede desalojar a un inquilino sin una orden del tribunal. El arrendador puede empezar el proceso de desalojo si un inquilino:

- Causa daños a la propiedad.
- No paga el alquiler.
- Infringe en los términos del convenio de alquiler.
- Lesiona al arrendador o a otro inquilino.
- Permite actividad criminal relacionada con drogas en la propiedad.
- No desocupa al vencimiento del convenio de alquiler.
- Participa en apuestas ilegales en la propiedad.

El inquilino recibirá notificación de que una demanda de desalojo ha sido asentada y tendrá la oportunidad de comparecer ante el tribunal antes de cualquier desalojo.



Un inquilino puede demandar al arrendador si parte o todo el depósito de seguridad ha sido injustamente retenido.

Discriminación

Los arrendadores no pueden negarse a vender, alquilar, subarrendar o de otra manera proporcionar vivienda basándose en la raza, el color, la religión, el sexo, discapacidad, estado civil, u origen nacional del inquilino.

Los arrendadores tampoco pueden cobrar alquiler más alto a unos individuos o falsamente declarar que no hay vivienda disponible por razones discriminatorias.

Sin embargo, hay algunas excepciones a estas reglas. Si usted cree que ha sido víctima de discriminación en la vivienda, llame a alguna de estas agencias:

Missouri Human Rights Commission
(Comisión de Derechos Humanos de Missouri)

Jefferson City: 573-751-3325
St. Louis: 314-340-7590

U.S. Department of Housing and Urban Development (Disponible en español)

Línea para Discriminación en la vivienda:
800-669-9777

Metropolitan St. Louis Equal Housing Opportunity Council (Disponible en español)

Para residentes de la ciudad de St. Louis y los condados de St. Louis, St. Charles, Franklin y Jefferson: 314-534-5800 u 800-555-3951



Otros folletos

(Disponibles en inglés a menos que se especifique español)

GUÍAS PARA CONSUMIDORES

- Guía de fraude para el consumidor
- Guía de fraude para estudiantes
- Conozca sus derechos (en español)

AUTO/CASA

- **Todo sobre autos:** Reparaciones a coches, Restauración no actualizada del odómetro, Autos usados, “Lemon Law” — Garantías de autos nuevos.
- Donaciones caritativas
- Ventas a domicilio
- Fraude en las reparaciones a vivienda
- Ley de embargo preventivo
- Garantías

INVERSIONES

- Estafas relacionadas con su cuenta de banco.
- Ofertas de negocios
- Préstamos de equidad casera
- Estafas de inversiones
- Estafas de pirámides (de rápido enriquecimiento)

**PARA
OBTENER
UNA COPIA
GRATIS**



VISITE
**www.ago.
mo.gov**



LLAME

la línea de
protección al
consumidor:

**1-800-
392-8222**

(en inglés)



SOLICITACIONES/VENTAS

- Consejos para compras
- Estafas de concursos
- Ventas de revistas
- “Slamming and Cramming” — Cambios no autorizados a su servicio telefónico.
- Fraude de telemarketing
- El trato real: Muestra a los niños como ser compradores listos.
- Estafas de viajes
- Vacaciones de tiempo compartido

SALUD

- Clubes de salud y ejercicio
- Planes funerales pre-necesidad

LEGAL/NEGOCIOS

- Capítulo 407: Leyes estatales de protección al consumidor
- Estafas de reparación de crédito
- Derechos de las víctimas de crimen
- Protección de víctimas de violencia doméstica
- Reglas de publicidad: Código de regulaciones estatales
- El proceso de la corte: Cómo funciona el sistema judicial
- “The Sunshine Law:” Ley de reuniones y registros abiertos

MANEJANDO QUEJAS

- Consumidores, ¡actúen!



OFICINA DEL PROCURADOR GENERAL

JEREMIAH W. (JAY) NIXON

P.O. BOX 899

JEFFERSON CITY, MO 65102

573-751-3321

www.ago.mo.gov

REVISADO AGOSTO 2005